



Общество с ограниченной ответственностью
"Архитектурно-планировочное бюро"
города Батайска

346880 Ростовская область, г. Батайск, ул. Ворошилова, д. 189;
тел: 8 (86354) 6-14-16; 8 (86354) 5-84-51
e-mail: apbproekt@yandex.ru
ИНН: 6141061014; КПП: 614101001; ОГРН: 1236100034488;
р/с 407 028 106 522 801 000 68, ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённые виды
использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание"

для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010904:167,
площадью 525 кв.м,

по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Куздышева, 67,






расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными
и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

Заказчики: Семенчук Владимир Иванович
Товчизречко Ангелина Александровна

60-2024

2024

	Содержание	Стр.
	Пояснительная записка	4-7
	Ситуационный план	8
	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)	9
	Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)	10
	Фрагмент плана кадастрового квартала (http://pkk5.rosreestr.ru)	11
	Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ); Фрагмент карты градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования территорий муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ)	12

Взаминв №	Подпись и дата											
Инв. № подл.							60-2024	Содержание	Стадия	Лист	Листов	
	Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата			П	1	1	
	Начальник ОП	Семеренко О.П.		04.2024						ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		
	ГАП	Семеренко О.П.		04.2024								
	Выполнил	Каланчина Д.Н.		04.2024								
	Проверил	Семеренко О.П.		04.2024								

Пояснительная записка

1). Общие данные.

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённые виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010904:167, площадью 525 кв.м, по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Куздышева, 67, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)

разработано для Семенчука Владимира Ивановича, Товчигречко Ангелины Александровны на основании:

- Договора 60-2024;
- ПЗЗ г.Батайска;
- предоставленных заказчиком документов:
 - Топографический план земельного участка, выполненный ИП Метелица В.А., принятый в ИСОГД г. Батайска 22.09.2023 г.;
 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельном участке, площадью 525 кв.м) от 11.10.2023 г.

2). Характеристика земельного участка.






Земельный участок по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Куздышева, 67 находится в северной части г.Батайска в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2).

Зона Ж.2 установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Кадастровый номер земельного участка 61:46:0010904:167.

Площадь земельного участка составляет 525 кв. м.

Вид разрешённого использования земельного участка по документу – "ИЖС".

Взаминв. №		Подпись и дата							
Инв. № подл.									
		Изм.	Кол.из.	Лист	док.	Подпись	Дата	60-2023	
		Начальник ОП		Семеренко О.П.			04.2024	Пояснительная записка	
		ГАП		Семеренко О.П.			04.2024		
		Выполнил		Каланчина Д.Н.			04.2024		
		Проверил		Семеренко О.П.			04.2024		
								Стадия	Лист
								П	1
								Листов	4
								 ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска	

Земельный участок ограничен:

- с севера:
 - земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010904:428;
по адресу: Ростовская обл, г. Батайск, ул. Кузнецова, № 65-а;
разрешённое использование: Для индивидуального жилищного строительства;
 - земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010904:244;
по адресу: Ростовская обл, г. Батайск, ул. 50 лет Октября, 125;
разрешённое использование: Для эксплуатации жилого дома;
- с юга – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010904:168;
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Кузнецова, 69;
разрешённое использование: Объекты индивидуального жилищного строительства
и предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытового
техники, парикмахерские и иные подобные объекты);
- с запада – прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной
неразграниченной территорией вдоль ул. Кузнецова;
- с востока – земельным участком с кадастровым номером 61:46:0010904:1619;
по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, пер. Морской, 24-а;
разрешённое использование: Для эксплуатации жилого дома.

3). Проектным предложением предлагается предоставить земельному участку по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Кулдышева, 67 условно разрешенные виды использования "Магазины, бытовое обслуживание" согласно территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2) .

4). Земельный участок свободен от застройки.

5). На земельном участке предлагается запроектировать двухэтажное общественное здание (магазин, предприятие бытового обслуживания) с габаритными размерами 7,00 x 22,50 м. Основные габаритные размеры, толщина наружных стен и технико-экономические показатели, указанные в данном проектом предложении, предварительные и могут измениться на стадии проектирования.

Толщина стен здания предварительно принята 430 мм.

Общая площадь этажа (предварительно) составляет 132,8 кв.м.

Общая площадь здания (предварительно) составляет 265,6 кв.м

Расчётная площадь этажа (предварительно) составляет 100 кв.м.

Проектируемая площадь застройки (предварительно) – 157,5 кв.м

Процент застройки – 30 %.

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №	<p>проектная.</p> <p>Толщина стен здания предварительно принята 430 мм.</p> <p>Общая площадь этажа (предварительно) составляет 132,8 кв.м.</p> <p>Общая площадь здания (предварительно) составляет 265,6 кв.м</p> <p>Расчётная площадь этажа (предварительно) составляет 100 кв.м.</p> <p>Проектируемая площадь застройки (предварительно) – 157,5 кв.м</p> <p>Процент застройки – 30 %.</p>
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата		60-2024	Лист 2

6). Расчёт машино-мест выполнен в соответствии с приложением Ж* (Табл. Ж.1) СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений."

Согласно таблице Ж.1 :

Здания и сооружения	Расчётная единица	Предусматривается 1 машино-место на следующее количество расчётных единиц
Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.)	кв. м расчётной площади	40-50
Объекты коммунально-бытового обслуживания: – химчистки, прачечные, ремонтные мастерские, специализированные центры по обслуживанию сложной бытовой техники и др.	Рабочее место приемщика	1-2

Проектным предложением предварительно принято, что на первом этаже будет располагаться – магазин; на втором этаже – объект бытового обслуживания.

Расчёт машино-мест для магазина:

Расчётная площадь может быть высчитана только на стадии проектирования. На стадии проектного предложения расчётная площадь этажа принята ориентировочно 100 кв.м.
 $100 : 50 = 2$ – требуется 2 машино-места.

Расчёт машино-мест для вида "бытовое обслуживание":

Из расчёта на 2 работающих сотрудника (предварительно) требуется 1 машино-место.

Расчётные показатели площади приблизительные, уточняются на стадии проектирования.

ИТОГО ПО ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ РАСЧЁТУ ТРЕБУЕТСЯ 3 МАШИНО-МЕСТА ДЛЯ ВРЕМЕННОГО ХРАНЕНИЯ АВТОМОБИЛЕЙ.

Проектным предложением предлагается разместить 3 парковочных машино-места с разметкой (для временного пребывания автомобилей) на прилегающей к земельному участку благоустраиваемой муниципальной территории вдоль ул. Куздышева, в том числе 1 машино-место для МГН.

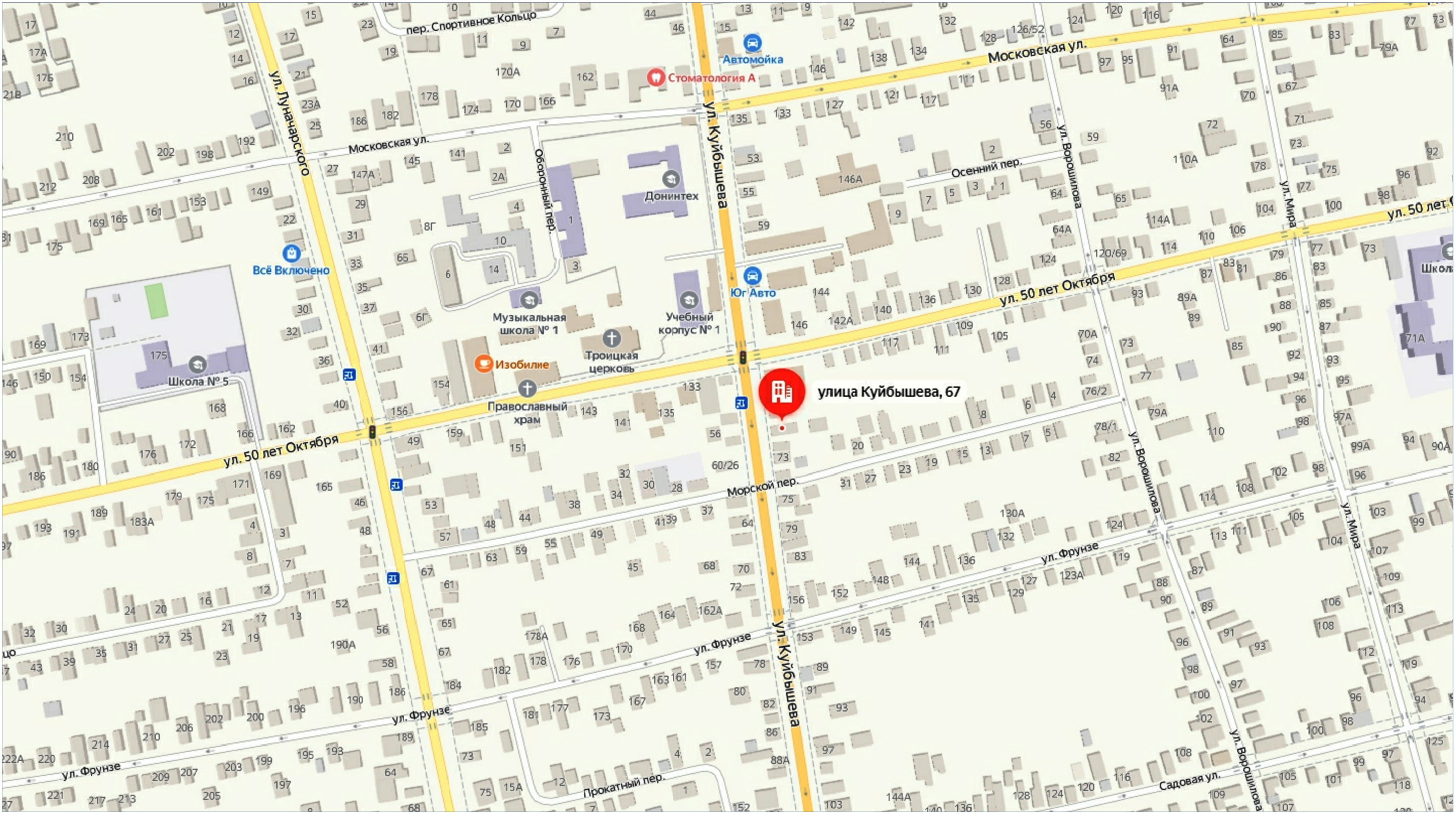
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаминв. №						60-2024	Лист
									3
			Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата		

Условно разрешённые виды использования зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)	
Код и наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешенного использования земельного участка и виды объектов капитального строительства
3.3. Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
4.4 Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, в том числе лекарственных средств, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взаминв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	60-2024	Лист
						4

Ситуационный план



Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	






						60-2024-ПЗУ			
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0010904-167, площадью 525 кв.м, по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Куйбышева, 67, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж-2)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Начальник ОП	Семеренко О.П.				04.2024	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка	П	1	5
ГАП	Семеренко О.П.				04.2024				
Выполнил	Каланчина Д.Н.				04.2024				
Проверил	Семеренко О.П.				04.2024				
						Ситуационный план			
						 ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска			

Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)

Сведения о характерных точках
границы земельного участка

Номера точек	X – координаты	Y – координаты
1	2	3
1	413362.83	2205692.52
2	413369.01	2205691.79
3	413373.73	2205691.29
4	413375.19	2205691.20
5	413379.93	2205727.43
6	413380.42	2205733.55
7	413369.32	2205735.29
8	413364.82	2205708.68
9	413363.89	2205701.41
10	413362.86	2205692.73

Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу:
Ростовская обл, г Батайск, ул Куйбышева, 67
- Граница соседних земельных участков
- 1

Характерные точки границ земельного участка

Примечание.

1. Схема расположения земельного участка выполнена на топографическом плане земельного участка, выполненном ИП Метелица В.А., принятом в ИСОГД г. Батайска 22.09.2023 г.
2. Земельный участок посажен на топографический план по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельном участке, площадью 525 кв.м) от 11.10.2023 г.

							60-2024-ПЗУ
							Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 6146-0010904-167, площадью 525 кв.м, по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Куйбышева, 67, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж-2)
Изм.	Кол.уч.	Лист	док.	Подп.	Дата		
Начальник ОП	Семеренко О.П.				04.2024	Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка	Стадия
ГАП	Семеренко О.П.				04.2024		Лист
Выполнил	Каланчина Д.Н.				04.2024		Листов
Проверил	Семеренко О.П.				04.2024	Схема расположения земельного участка на топографическом плане (М 1:500)	
							ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска



Условные обозначения

- Граница земельного участка по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Куйбышева, 67
- Граница соседних земельных участков, расположенных в окружении
- Порядковый номер строений
- Тротуарная бетонная плитка (предварительно, покрытие уточняется на стадии проектирования (П))
- Озеленение
- Парковочное место для временного пребывания автомобиля
- Парковочное место для временного пребывания автомобиля для МГН
- Водоотводные лотки (перекрыть решёткой)
- Направление уклона водоотведения (водоотводные лотки)
- Водоотводная металлическая труба под благоустройством (Ø не менее 500 мм)

Экспликация зданий и сооружений

№ п/п	Наименование	Примечание
1	Двухэтажное общественное здание (магазин, предприятие бытового обслуживания)	Проектируемый объект
60-2024-ПЗУ		
Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенные виды использования земельного участка "Магазины, бытовое обслуживание" для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010904:167, площадью 525 кв.м, по адресу: Ростовская обл, г Батайск, ул Куйбышева, 67, расположенного в территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж2)		
Изм.	Кол.уч.	Лист
Начальник ОП	Семеренко О.П.	04.2024
ГАП	Семеренко О.П.	04.2024
Выполнил	Каланчина Д.Н.	04.2024
Проверил	Семеренко О.П.	04.2024
Схема планировочной организации земельного участка (М 1:500)		Стадия Лист Листов
		П 3
		ООО "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска

Примечание.

- Схема планировочной организации земельного участка выполнена на топографическом плане земельного участка, выполненном ИП Метелица В.А., принятом в ИСОГД г. Батайска 22.09.2023 г.
- Земельный участок посажен на топографический план по координатам в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельном участке, площадью 525 кв.м) от 11.10.2023 г.
- Возможность переноса электрической опоры согласовать с сетевой организацией.
- Решения по благоустройству земельного участка и прилегающей муниципальной территории уточняются на стадии проектирования.
- Класс конструктивной пожарной опасности проектируемого здания (магазин, предприятие бытового обслуживания) предполагается принять СО.

Земельный участок 61:46:0010904:167
Ростовская обл, г Батайск, ул Куйбышева, 67
ИЖС
[План ЗУ →](#) [План КК →](#)

Информация

Услуги

Тип:

Объект недвижимости

Вид:

Земельный участок

Кадастровый номер:

61:46:0010904:167

Кадастровый квартал:

61:46:0010904

Адрес:

Ростовская обл, г Батайск, ул Куйбышева, 67

Площадь уточненная:

525 кв. м

Статус:

Ранее учтенный

Категория земель:

Земли населённых пунктов

Разрешенное использование:

ИЖС

Форма собственности:

Частная собственность

Кадастровая стоимость:

2 539 950 руб.

дата определения:

01.01.2022

дата утверждения:

-

дата внесения сведений:

11.05.2023

дата применения:

01.01.2023

🔍

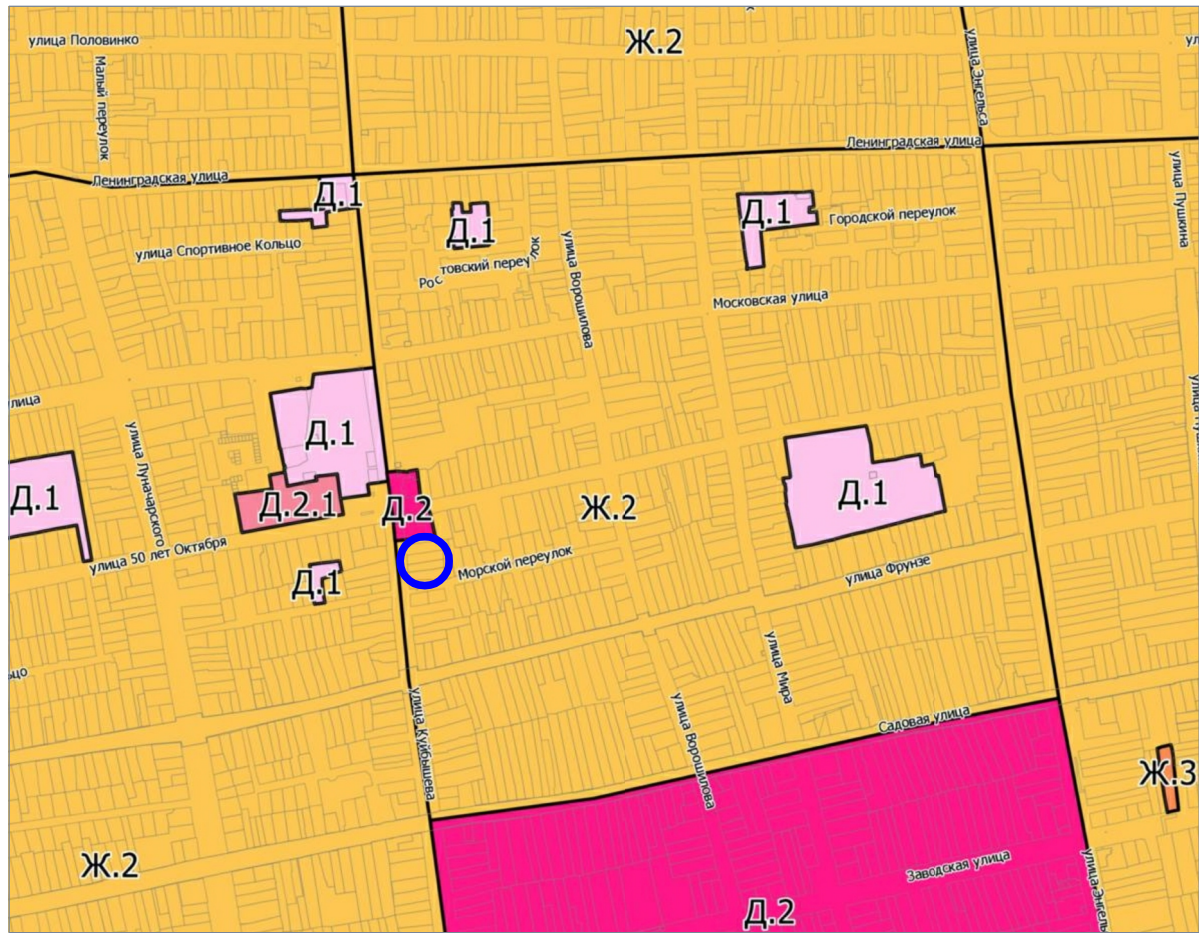
☆



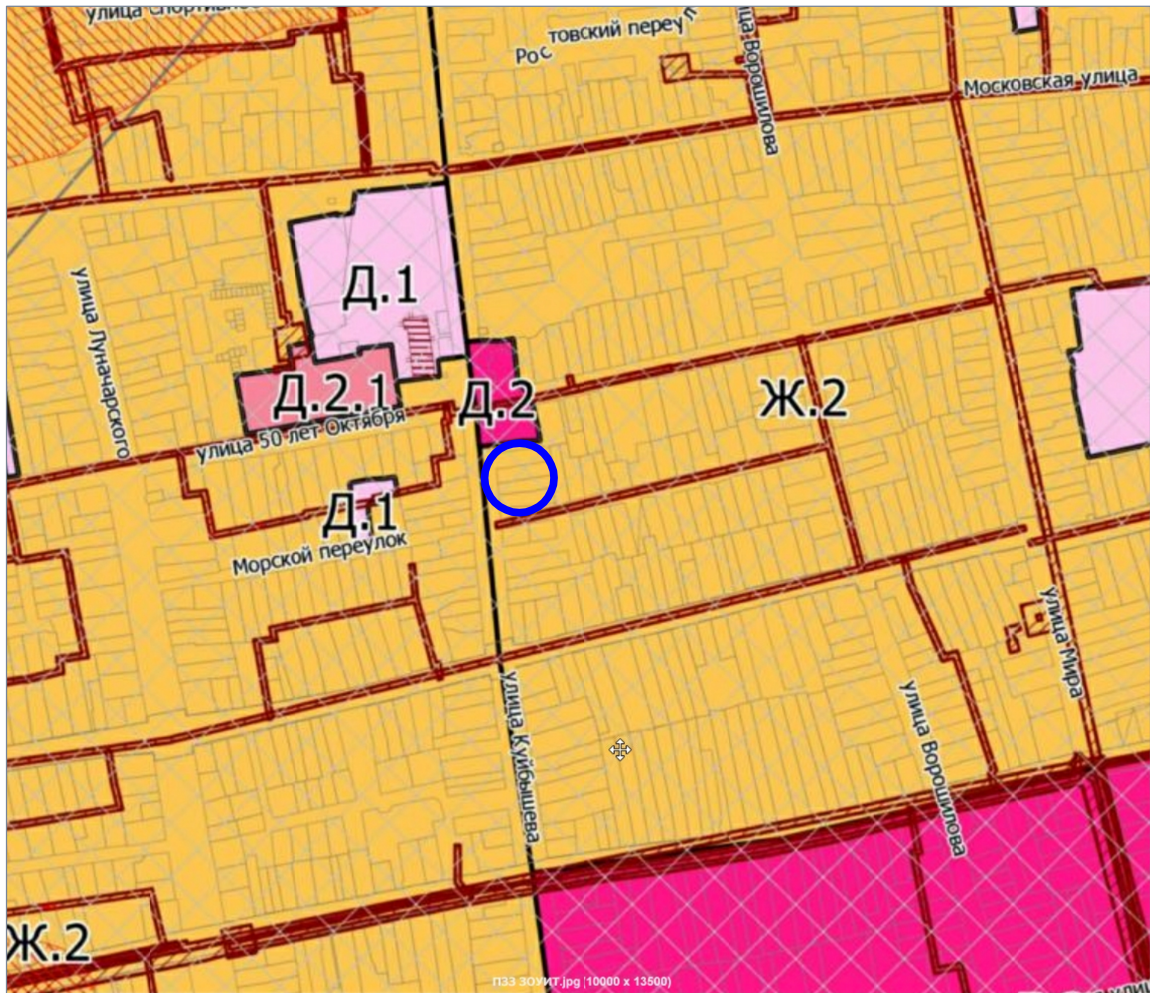
Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инф. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата

Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ).



Фрагмент карты градостроительного зонирования. Зоны с особыми условиями использования муниципального образования "Батайск" Ростовской области (ПЗЗ).



Земельный участок по адресу: [Ростовская обл, г Батайск, ул Куйбышева, 67](#) находится в северной части г. Батайска в существующей застройке. Согласно ПЗЗ города Батайска земельный участок расположен в [территориальной зоне застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами \(Ж.2\)](#).
[Зона Ж.2](#) установлена для формирования и обеспечения правовых условий строительства и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения.

Взам.инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	